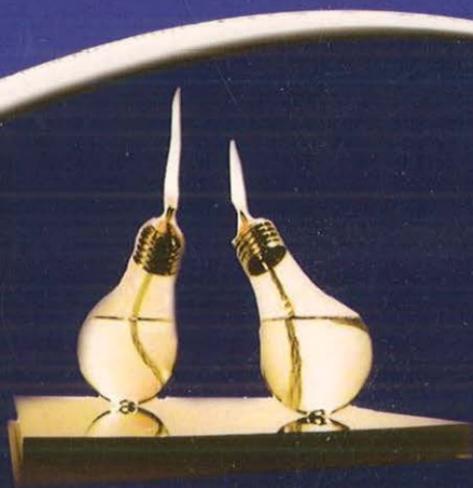


DJAJA S. MELIALA, S.H.,M.H.

PENUNTUN PRAKTIS

HUKUM PERJANJIAN KHUSUS

JUAL-BELI , SEWA-MENYEWA, PINJAM-MEMINJAM



 NUANSAAULIA

06.12.2017

DJAJA S. MELIALA, S.H.,M.H.



346.02

MEL

P

142986 - P/FH

06.12.2017

PENUNTUN PRAKTIS

HUKUM PERJANJIAN

KHUSUS

JUAL-BELI, SEWA-MENYEWA, PINJAM-MEMINJAM

No. Klass 346.02 MEL P
No. Induk 142986 Tgl 06.12.2017
Hadiah/Beli
Dari Nuansa Aulia

KATA PENGANTAR

Hukum perjanjian menurut KUHPerdata bersifat Obligatoir, artinya baru meletakkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak, belum memindahkan hak milik. Terhadap perjanjian jual-beli yang dibuat, harus disertai dengan levering (penyerahan) barangnya, baru hak milik atas barang yang dijual berpindah dari si penjual kepada si pembeli. Akan tetapi mengenai Jual-beli tanah, hak milik atas barang yang dijual sudah berpindah dari pihak penjual kepada pihak pembeli pada saat dibuatkan Akte Jual-belinya, di depan PPAT (Pejabat Pembuat Akte Tanah). Oleh karena itu menurut putusan Mahkamah Agung sebelumnya, pembeli yang beritikad baik mendapat perlindungan hukum. Namun demikian, putusan Mahkamah Agung No. 214K/Pdt/2011, tanggal 25 Mei 2011 tidak memberikan perlindungan, apabila asal atau alas haknya sejak awal tidak berdasar hukum karena cacat, yang berasal dari orang yang tidak berhak. Putusan MA ini akan memunculkan persoalan hukum. Terutama dan antara lain yang menjadi pokok perhatian dari buku ini, yakni tidak adanya perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik.

Selanjutnya, substansi buku ini memberikan contoh-contoh perjanjian jual-beli termasuk perjanjian jual-beli tanah, perjanjian sewa-menyewa, dan perjanjian pinjam-meminjam.

Walaupun cara penulisannya sederhana dan bersifat deskriptif (praktis), tentu ada kelemahan dan kekurangan. Oleh karena itu, saran dan masukan dari semua pihak untuk perbaikannya di kemudian hari akan diterima dengan senang hati.

Sebagai penutup dari kata pengantar ini, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada "Bang Ucok" Suadamara Ananda, rekan dosen FH Unpar di Bandung atas segala saran dan masukan yang diberikan kepada penulis selama ini.

Penulis

DAFTAR ISI



Kata Pengantar.....	v
Daftar Isi	v
BAB I PENDAHULUAN	1
BAB II PERJANJIAN JUAL-BELI	3
1. Pengertian Jual-beli	3
2. Jenis-jenis Perjanjian Jual-beli	5
2.1 Jual-beli Secara Tunai (Pasal 1457 KUHPERdata).....	5
2.2 Jual-beli Dengan Percobaan (Pasal 1463 KUHPERdata)	5
2.3 Jual-beli Dengan Pemberian Panjar atau Uang Muka (Pasal 1464 KUHPERdata)	5
2.4 Jual-beli Dengan Contoh (Pasal 1392 KUHPERdata Yo Pasal 69 KUHDagang).....	6
2.5 Jual-beli Dengan Hak Membeli Kembali (Pasal 1519 KUHPERdata).....	6
2.6 Jual-beli Piutang dan Hak-hak Lainnya (Pasal 1533 KUHPERdata)	8
2.7 Jual-beli Hak Atas Warisan (Pasal 1537 KUHPERdata).....	8
2.8 Jual-beli Barang Milik Orang Lain.....	9
2.9 Jual-beli Dengan Cicilan atau Secara Angsuran (Timbul Dalam Praktek).....	9
2.10 Jual-beli Melalui Internet	9
3. Perlindungan Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik	10
4. Putusan MA, No. 214K/Pdt/2011, Tanggal 25 Mei 2011 (Kasus Posisi)	11
5. Ragam Perjanjian Jual-beli	14
5.1 Perjanjian Jual-beli Mobil (Secara Tunai).....	14

5.2 Perjanjian Jual-beli Dengan Percobaan	17
5.3 Perjanjian Jual-beli Dengan Panjar atau Uang Muka.....	21
5.4 Jual-beli Dengan Hak Membeli Kembali	24
5.5 Surat Perjanjian Jual-beli Saham	35
5.6 Jual-beli Hak Waris	37
5.7 Surat Perjanjian Jual-beli Sepeda Motor	41
5.8 Akta Jual-beli Tanah	50
5.9 Pejanjian Pengikatan Jual-beli Tanah	55
BAB III PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA	58
1. Pengertian Sewa-menyewa	58
2. Tidak Boleh Mengulang-sewakan atau Melepaskan Hak Sewa	59
3. Hak Sewa Disamping Merupakan Hak Perorangan Juga Merupakan Hak Kebendaan	60
4. Peralihan Wewenang Mengadili Sengketa Sewa-menyewa Perumahan yang dikuasai oleh Pemerintah (Kepala Daerah)	61
5. Ragam Perjanjian Sewa-menyewa	62
5.1 Perjanjian Sewa Mobil	62
5.2 Perjanjian Sewa-menyewa Rumah	69
5.3 Perjanjian Sewa-menyewa Perusahaan	74
5.4 Perjanjian Sewa-menyewa Tanah	80
BAB IV PERJANJIAN PINJAM-MEMINJAM	86
1. Pinjam Barang Disertai Contohnya (Pasal 1740 KUHPerdara)	86
2. Pinjam Uang Disertai Contohnya (Pasal 1754 KUHPerdara)	91
SENARAI PUSTAKA	93
LAMPIRAN:	95

BAB I

PENDAHULUAN

Buku III KUHPerdara adalah tentang Perikatan. Perikatan di samping bersumber pada Undang-Undang, juga bersumber pada perjanjian. Perikatan bersumber Undang-Undang, contohnya antara lain, adalah *Zaakwarneming* (pengurusan sukarela), *onverschuldigde betaling* (pembayaran tak terhutang) dan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara). Sedangkan perikatan bersumber perjanjian dapat dibagi atas perjanjian pada umumnya dan perjanjian-perjanjian khusus. Perjanjian khusus, contohnya antara lain, seperti perjanjian jual-beli (Pasal 1457 KUHPerdara), perjanjian sewa-menyewa (Pasal 1548 KUHPerdara), perjanjian pinjam-meminjam. Ada dua jenis perjanjian pinjam-meminjam yaitu pinjam barang (Pasal 1740 KUHPerdara) dan pinjam uang (Pasal 1754 KUHPerdara).

Pokok bahasan (substansi) buku ini, adalah mengenai perjanjian jual-beli, jenis-jenis perjanjian jual-beli, perjanjian sewa-menyewa dan perjanjian pinjam-meminjam disertai contohnya, tentang perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik dan lain-lain. Oleh karena itu diberikan juga contoh jual-beli tanah yang didasarkan pada Undang-Undang Pertanahan. Berkaitan dengan hal ini ada hal yang menarik dalam persoalan hukum, yaitu berkenaan dengan putusan Mahkamah Agung No. 214K/Pdt/2011, tanggal 25 Mei 2011. Putusan Mahkamah Agung ini, tidak memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik, apabila asal atau alas haknya sejak awal tidak berdasar hukum karena cacat, yang berasal dari orang yang tidak berhak.

Putusan Mahkamah Agung ini berbeda dengan putusan MA sebelumnya. Demikian pula tentang jual-beli dengan hak membeli kembali. Akibat hukum yang ditimbulkannya berbeda, jika objeknya benda bergerak dan benda tak bergerak (tanah). Terhadap benda bergerak, jika si pembeli pertama menjual barangnya, maka si penjual pertama hanya dapat menuntut ganti-rugi terhadap si pembeli pertama. Tidak demikian halnya terhadap benda tidak bergerak (tanah). Untuk benda tidak bergerak berlaku ketentuan Pasal 1523 KUHPerdara.

Dalam kaitannya dengan perjanjian sewa-menyewa dikenal asas bahwa jual beli tidak memutuskan hubungan sewa-menyewa (Pasal 1576 HUHPerdata).

Pengertian jual-beli dalam ketentuan ini sudah lazim ditafsirkan secara luas (Analogis), artinya tidak hanya terbatas pada perbuatan jual-beli, tetapi juga meliputi semua perbuatan untuk "memindahkan hak milik" seperti tukar menukar, hibah, pewarisan, dan lain-lain. Maksud dari ketentuan ini adalah untuk melindungi pihak penyewa dari pemilik baru.

BAB II

PERJANJIAN JUAL-BELI

1. Pengertian Jual-beli

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara: jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Dari ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa unsur esensial dari perjanjian jual-beli adalah "harga" dan "barang".

Harga pembelian harus ditetapkan oleh kedua belah pihak (Pasal 1465 KUHPerdara), sedangkan pengertian "barang" adalah objek dari perjanjian jual-beli. Menurut Pasal 1333 KUHPerdara, objek perjanjian harus tertentu, atau setidaknya tidaknya dapat ditentukan. Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 1334 (1) KUHPerdara, objek perjanjian yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi objek perjanjian. Misalnya seseorang menjual padi yang baru akan ditanam tiga bulan ke depan, dan lain-lain. Untuk proses jual-beli satuan rumah susun (sarusun) yang belum dibangun atau yang belum selesai dibangun dapat dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris (Pasal 42 (3) jo Pasal 43 (1) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun)

Sejak kapan dianggap telah terjadi suatu perjanjian jual-beli? Menurut Pasal 1458 KUHPerdara, perjanjian jual-beli adalah perjanjian Konsensualisme. Artinya perjanjian jual-beli sudah dianggap terjadi sejak tercapainya kata sepakat para pihak. Bagaimana jika antara penawaran dan penerimaan ada selang jangka

waktu? Untuk menjawab pertanyaan ini ada beberapa teori. Teori-teori tersebut adalah teori pernyataan, teori pengiriman, teori pengetahuan, dan teori penerimaan.

Menurut teori pernyataan, perjanjian jual-beli sudah terjadi pada saat ditulis jawaban penerimaan oleh calon pembeli. Menurut teori pengiriman, yakni pada saat dikirim jawaban penerimaan. Sedangkan menurut teori pengetahuan, pada saat telah diketahui isi jawaban penerimaan oleh calon penjual. Dan menurut teori penerimaan, yaitu pada saat diterima jawaban penerimaan. Tidak dipersoalkan apakah sudah diketahui isinya atau tidak. Teori penerimaan inilah yang merupakan ajaran umum.

Demikian pula Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE), menentukan: Kecuali ditentukan lain oleh para pihak, transaksi elektronik terjadi pada saat penawaran transaksi yang dikirim pengirim telah diterima dan disetujui penerima (Pasal 20 (1)). Ketentuan ini sejalan (sesuai) dengan teori penerimaan.

Adapun menurut Pasal 1459 KUHPerdara, perjanjian jual-beli bersifat obligatoir, artinya perjanjian ini baru meletakkan hak dan kewajiban kepada para pihak, belum memindahkan hak milik. Hak milik atas barang yang dijual baru berpindah kepada si pembeli setelah dilakukan penyerahan (Levering). Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa hukum perjanjian adalah bersifat obligatoir. Perjanjian obligatoir, menurut Pasal 1313 KUHPerdara, adalah perjanjian yang timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih dengan tujuan timbulnya suatu perikatan untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik (Herlien Budiono: Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2011, hlm.21)

2. Jenis-jenis Perjanjian Jual-beli

2.1 Jual-beli Secara Tunai (Pasal 1457 KUHPerdata)

Dalam perjanjian jual-beli ini, harga barang dibayar secara tunai, seketika itu dan sekaligus.

KUHPerdata hanya mengenal jual-beli secara tunai tidak mengenal jual-beli dengan cicilan (secara angsuran)

2.2 Jual-beli Dengan Percobaan (Pasal 1463 KUHPerdata)

Pada perjanjian jual-beli dengan percobaan, barang yang hendak dibeli dicoba dulu, baru dibayar harganya. Misalnya membeli mobil, traktor, dan lain-lain. Jual-beli semacam ini adalah merupakan jual-beli dengan syarat menanggungkan. Jika syarat terpenuhi (misalnya, barang dalam keadaan baik), maka perjanjian dapat dilaksanakan.

2.3 Jual-beli Dengan Pemberian Panjar atau Uang Muka (Pasal 1464 KUHPerdata)

Pasal 1464 KUHPerdata, berbunyi sebagai berikut: Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tidak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya.

Menurut ketentuan ini, jika pembeli membatalkan niatnya untuk membeli barang yang dimaksud, pihak penjual masih dapat menuntut agar perjanjian jual-beli tetap dilaksanakan.

Berbeda dengan hukum adat, jika pembeli membatalkan niatnya membeli barang, maka uang panjarnya menjadi milik penjual, sebaliknya pihak penjual tidak dapat menuntut agar perjanjian jual-beli tetap dilaksanakan (Wirjono Prodjodikoro:

Perjanjian jual beli adalah perbuatan hukum yang sangat sering dilakukan orang, baik dalam skala besar maupun yang kecil, untuk memindahkan hak milik atas sesuatu barang dari seseorang kepada orang lain, disebabkan Bergeraknya perekonomian masyarakat.

Pasal 1977(1) KUHPerdara memberikan landasannya. Artinya terhadap benda bergerak, pihak penjual tidak perlu membuktikan pemilikan atas barang yang dijualnya, kecuali terhadap benda bergerak yang terdaftar dan atas nama, seperti kendaraan bermotor dan lain-lain.

Terhadap benda tidak bergerak (tanah) yang pada umumnya merupakan benda terdaftar dan atas nama, proses jual beli harus dilakukan sesuai dengan peraturan perundangan

Demikian pula tentang perjanjian sewa menyewa dan pinjam meminjam adalah merupakan perjanjian yang sangat penting dalam praktek kehidupan masyarakat.

Buku ini, memberikan contoh tentang ragam perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa dan perjanjian pinjam meminjam sebagai law in action.

PERPUSTAKAAN UNPAR



000000142986

ISBN 978-979-071-177-8



9 789790 711778 >

 **PENERBIT**
NUANSA AULIA
Jl. Permai 20 No. 18
Telp. (022) 5405300, Fax. (022) 5416748
Margahayu Permai, Bandung 40216
e-mail:nuansaaulia@yahoo.co.id